

Sitzung des Gemeinderates am 21.05.2021	Beratungsunterlage TOP: 4		Bearbeiterin:	Datum: 11.05.2021	
	Drucksache-Nr.: 35/2021		Frau Bezner		
	nichtöffentlich	x öffentlich	BM:	10:	20:

**Bebauungsplan „Wolfsberg II“ – 4. Änderung
Neuaufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung und der örtlichen
Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
- Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss sowie Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Im Rahmen der Nachverdichtung „Wolfsberg II“ hat der Gemeinderat 2017 den Bebauungsplan „Wolfsberg II – 2. Änderung“ – Teilbereich B (Flst. 536 – Fläche am Wald) beschlossen. Im Anschluss wurden die 4 zusätzlich entstandenen Bauplätze verkauft. Die Planung der Bauherren wich dann in einigen Punkten (Garagenbaufenster, Dachneigung...) von dem Bebauungsplan ab und der Gemeinderat beschloss am 13.12.2017, dass evtl. Befreiungen im Baugebiet „Wolfsberg II - 2. Änderung“ innerhalb von 3 Jahren nach der ersten erteilten Befreiung in eine Änderung des Bebauungsplans eingearbeitet und als Satzung beschlossen werden. Dies war für Voraussetzung für die Genehmigung der Bauvorhaben.

Der nun nach Abschluss der Bauarbeiten erarbeitete Bebauungsplanentwurf mit zeichnerischem Teil, Textteil und Begründung liegt als Anlage bei.

1. Ausgangslage und Planerfordernis:

Da die Gemeinde Freudental bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Bauanträgen mehreren Befreiungen vom Bebauungsplan zugestimmt hat, ist hierzu eine Bereinigung und somit eine 4. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erforderlich. Folgende Inhalte werden geändert:

- Neue Anordnung der Flächen für Garagen und Carports auf dem Flurstück 536/1
 - o Die Anordnung der Garagen- und Carportfenster soll auf diesem Baugrundstück im Norden des Gebäudes und nicht entlang der Rotenbergstraße erfolgen.
- Änderung der Einschränkungen im allgemeinen Wohngebiet
 - o Auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sollen nichtstörende Gewerbebetriebe als untergeordnete Nutzung zugelassen werden (Anpassung an die anderen Wolfsberg-Bebauungspläne)

- Dachneigung
 - o Dachformen und Dachneigungen sollen entsprechend der vorliegenden Befreiungen auf Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer sowie geteilte Satteldächer mit dazwischenliegendem Flachdach sowie 30 – 40 ° Dachneigung erweitert werden.
- Dachfarbe
 - o Anpassung an die Befreiungen bzw. Bebauungsplan „Wolfsberg – Änderung“, wonach die Farbe bei Sattel- und Pultdächern auf rot bis braun sowie anthrazit – nicht hochglänzend – erweitert wird. Flachdächer sind zu begrünen.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, der Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- o Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB
- o Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 2 ha.
- o Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern
- o Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

3. Geltendes Planungsrecht – Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim als Wohnbaufläche Bestand gekennzeichnet. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Umweltbelange und Artenschutz

Im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung sind umweltbezogene und artenschutzrechtliche Belange intensiv untersucht und entsprechende Maßnahmen umgesetzt worden. Aus aktueller Kenntnis gibt es keinerlei Anhaltspunkte für das Vorkommen geschützter Arten. So ist davon auszugehen, dass die geringfügige – und bereits umgesetzte – Änderung der Garagen- und Carportflächenanordnung keine Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz haben wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Verwaltung hat im August 2020 das Büro Schöffler.Stadtplaner.architekten entsprechend dem Pauschalangebot von 4.500 € netto beauftragt. Bei der Beschlussfassung im Dezember 2017 war man von Kosten von bis zu 4.000 € ausgegangen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „Wolfsberg II“ – 4. Änderung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
2. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ – 4- Änderung und seiner örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 29.04./05.05.2021 wird gebilligt und auf die Dauer eines Monats nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ebenso wie die Wahl der Verfahrensart und deren Folgen ortsüblich bekanntzumachen.